

BAB I

LATAR BELAKANG PEMILIHAN KASUS

Dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, tentunya terdapat hubungan timbal balik antara sesama manusia. Masing-masing dari individu masyarakat tersebut tentunya memiliki kepentingan yang berbeda-beda, sehingga tak jarang sering kali perbedaan kepentingan tersebut menimbulkan gesekan dan perselisihan ditengah masyarakat.

Hukum diciptakan untuk mengatur dan melindungi kepentingan masing-masing individu tersebut. Marcus Tullius Cicero seorang filsuf yang lahir di Roma Italia mengungkapkan “*Ubi societas ibi ius*” yang artinya dimana ada masyarakat disitu ada hukum. Hukum dibangun berdasarkan kebiasaan atau tingkah laku yang terjadi di tengah masyarakat saat ini, itu sebabnya sering kali suatu ketentuan peraturan atau undang-undang diubah atau diperbarui isinya sehingga dapat tetap mencapai tiga fungsi hukum yaitu keadilan, kepastian dan kemanfaatan bagi masyarakat.

Tempat tinggal merupakan kebutuhan esensial bagi penduduk Indonesia, bersama dengan pakaian, makanan, kesehatan, dan pendidikan (Suparji & Akbar Pandu Pratamalistya, 2020). Memiliki rumah juga tidak terlepas dari peranan hukum, negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia. Hal ini antara lain mencakup penyediaan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat di seluruh Indonesia dapat tinggal dan menetap dirumah yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan (Mustafa et al., 2023). Ketentuan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 menyebutkan, bahwa

setiap orang berhak hidup yang baik dan sehat. Negara juga bertanggung jawab dalam memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat.

Pasal 1 ayat (7) Undang- Undang No. 1 Tahun 2011 menyebutkan bahwa Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Memiliki rumah yang layak huni merupakan keinginan semua orang, namun memiliki rumah tidak selalu mudah. Tidak semua masyarakat bisa membeli rumah secara tunai, terutama masyarakat menengah kebawah. Dalam hal tidak memungkinkan untuk membeli rumah secara tunai, masyarakat dapat menggunakan fasilitas kredit yang disediakan oleh bank untuk membeli rumah yang dibangun oleh perusahaan pengembang (*developer*).

Bank sebagai lembaga keuangan memiliki posisi yang sangat strategis untuk menunjang sistem keuangan. Bank senantiasa bertumpu pada kepercayaan masyarakat, artinya apabila masyarakat percaya pada bank, maka likuiditas bank dengan sendirinya akan terjamin. Untuk itu bank harus mampu menumbuhkan kepercayaan masyarakat. Dalam Pasal 1 ayat (2) Undang- Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan dijelaskan bahwa terdapat peran perbankan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat, secara umum termuat dalam pengertian bank bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Pengertian KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan

pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam membeli atau dalam pembangunan rumah. KPR juga muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari masyarakat (Hardjono, 2008). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu instrumen pembiayaan yang sangat penting dalam mendukung masyarakat untuk memiliki rumah tinggal dengan cara mencicil melalui lembaga perbankan.

KPR pada dasarnya merupakan perjanjian kredit antara bank sebagai kreditur dan debitur sebagai pihak yang menerima pinjaman untuk membeli rumah. Dalam perjanjian ini, bank memberikan fasilitas kredit dengan jaminan berupa sertifikat rumah yang dibeli, dan debitur berkewajiban untuk melunasi cicilan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Ilustrasinya pihak pembeli dan developer atau pihak pengembang perumahan mampu meyakinkan kepada pihak bank sebagai penjamin pembayaran agar berhasil mencapai syarat memenuhi pembelian kredit. Pengertian Kredit berasal dari bahasa Yunani, yaitu “credere“, yang berarti kepercayaan (Wahjono, 2013). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan solusi untuk memberikan akses kepada masyarakat untuk memiliki rumah. Menurut undang-undang Pokok Perbankan No. 10 tahun 1998, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersembahkan dengan itu, berdasarkan kesepakatan atau persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau bagi hasil (Kasmir, 2012).

Produk KPR hampir menjadi produk unggulan di setiap bank. KPR dibagi menjadi 2, yaitu KPR subsidi dan non-subsidi. KPR subsidi adalah kredit pemilikan rumah yang mendapatkan bantuan atau kemudahan dari pemerintah, seperti subsidi bunga, uang muka ringan, dan harga rumah yang lebih terjangkau. Program ini ditujukan khusus untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Bantuan pemerintah ini membuat cicilan KPR subsidi lebih ringan dengan suku bunga tetap yang lebih rendah dibandingkan KPR nonsubsidi. Selain itu, rumah yang dibeli dengan KPR subsidi biasanya memiliki harga yang sudah diatur pemerintah, misalnya maksimal sekitar Rp150 juta sampai Rp219 juta, tergantung lokasi.

Upaya pemerintah menghadirkan KPR Subsidi ini selain untuk memastikan ketersediaan rumah bagi masyarakat, sekaligus mencerminkan penghargaan terhadap hak asasi manusia sebagaimana dijamin oleh Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM). Pasal 40 Undang-Undang ini menyatakan bahwa “Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak” (Amin, 2009). Sedangkan KPR Non-subsidi adalah kredit pemilikan rumah konvensional yang diberikan oleh bank atau lembaga keuangan kepada masyarakat umum tanpa adanya bantuan dari pemerintah. KPR ini terbuka untuk semua kalangan, termasuk berpenghasilan menengah ke atas. Suku bunga KPR nonsubsidi biasanya lebih tinggi dan bersifat mengambang (floating), serta uang muka dan cicilan bulanan lebih besar dibanding KPR subsidi. Pembeli KPR nonsubsidi juga memiliki kebebasan lebih dalam memilih properti dengan harga yang bervariasi, mulai dari ratusan juta hingga miliaran rupiah.

Suku bunga dapat mengalami perubahan tergantung kebijakan dari Bank Indonesia, biasanya cicilan KPR pun akan berubah menyesuaikan dengan kebijakan tersebut dan sudah tidak ada potongan harga dari bank sehingga harga kembali normal atau bahkan naik. Pada sebagian nasabah, kenaikan suku bunga ini sulit karena mereka terbiasa mengangsur dengan harga potongan, yang akan sangat terasa ketika harga sudah normal, ini dapat menjadi suatu penyebab adanya kredit macet (Astuti & Dewi, n.d.). Proses pengajuan KPR umumnya melalui proses pengumpulan dokumen calon debitur, menganalisis kelayakan keuangan calon debitur, penilaian properti yang akan dibeli, dan berbagai tahapan administratif lainnya. Jika disetujui, debitur akan membayar angsuran setiap bulannya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat hingga pinjaman lunas dalam jangka waktu tertentu (Wulandari, 2024).

Pengambilan KPR dengan penawaran suku bunga rendah atau potongan harga yang ditawarkan oleh pihak bank sangat menarik minat nasabah. Namun karena situasi tertentu, sering ditemukan kasus dimana debitur mengalihkan kredit ke pihak ketiga sehingga muncul debitur pengganti dalam proses jual beli rumah antara bank dan debitur pertama. Fenomena tersebut dikenal dengan istilah over kredit KPR, yaitu pengalihan hak dan kewajiban atas kredit KPR dari debitur pertama kepada pihak lain tanpa melalui prosedur resmi dan persetujuan bank. Surat perjanjian sangatlah diperlukan dalam kehidupan masyarakat sehari-hari. Seperti yang diketahui, dalam kehidupan bersosialisasi sering kali masyarakat berinteraksi dengan masyarakat lain. Hubungan timbal balik antar sesama sering membuat masyarakat perlu untuk membuat surat perjanjian (Palit, 2015). Perjanjian merupakan salah satu instrumen penting dalam hukum perdata yang mengatur

hubungan antara pihak-pihak dalam suatu transaksi. Dalam konteks KPR, perjanjian dibuat agar para pihak dapat mengantisipasi suatu keadaan yang tidak diinginkan yang dapat merugikan salah satu pihak seperti wanprestasi.

Meskipun telah diadakan perjanjian kredit pemilikan rumah, nyatanya masih sering ditemui permasalahan ditengah masyarakat, diantaranya yaitu pengalihan hak atas objek KPR itu sendiri yang dilakukan oleh debitur kepada pihak ketiga secara dibawah tangan. Pengalihan KPR secara dibawah tangan dapat diartikan bahwa pengalihan tersebut dibuat oleh para pihak tanpa persetujuan atau sepengetahuan pihak kreditur (bank) serta tidak melibatkan notaris atau pejabat yang berwenang (Sulasri, 2016). Perjanjian di bawah tangan, merupakan sebuah instrument hukum yang kerap digunakan dalam berbagai ranah perjanjian, menghadirkan perpaduan antara fleksibilitas dan kekhawatiran terkait keabsahannya meskipun begitu, perjanjian dibawah tangan tetap dianggap sah jika dibuat sesuai dengan apa yang tertera dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Secara hukum, over kredit KPR secara dibawah tangan merupakan suatu tindakan yang bermasalah karena bertentangan dengan ketentuan dalam perjanjian kredit yang telah disepakati antara bank dan debitur. Dalam perjanjian kredit biasanya terdapat klausul yang melarang pengalihan hak dan kewajiban atas kredit tanpa persetujuan tertulis dari bank. Klausul ini dibuat untuk melindungi kepentingan bank sebagai kreditur agar dapat mengendalikan risiko kredit dan memastikan bahwa debitur yang melakukan pembayaran cicilan adalah pihak yang telah disetujui dan memenuhi persyaratan kredit. Oleh karena itu, pengalihan kredit tanpa persetujuan bank dapat dianggap sebagai pelanggaran kontrak yang

berpotensi menimbulkan konsekuensi hukum. Dalam Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang No. 1 Tahun 2011, pengalihan kepemilikan atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui kredit kepemilikan rumah wajib pengalihannya dilaksanakan oleh lembaga yang ditunjuk atau dibentuk oleh pemerintah atau pemerintah daerah dalam bidang perumahan dan permukiman. Dimana kewenangan tersebut diberikan pemerintah kepada bank penyelenggara kredit kepemilikan rumah, untuk memperoleh persetujuan dari pihak bank selaku kreditur, sehingga pihak ketiga menjadi debitur baru yang menggantikan kedudukan debitur lama dalam pelaksanaan hak dan kewajiban (Kaffa, 2020).

Salah satu kasus pengalihan Objek KPR melalui perjanjian dibawah tangan yang pernah terjadi adalah kasus yang dialami oleh Bapak Juhari. Pada kasus ini debitur mengalihkan objek KPR dengan cara jual beli secara dibawah tangan tanpa dihadapan notaris, tanpa persetujuan dari pihak kreditur (bank) dan hanya dibuktikan dengan perjanjian itu sendiri dan kwitansi bukti pembayaran. Setelah Pak Juhari menyelesaikan cicilan kredit tersebut, beliau tidak dapat mengambil sertifikat rumah tersebut dari bank karena pengambilan harus dilakukan oleh debitur pertama, namun ternyata debitur pertama sudah meninggal dunia.